

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n° 2506/23
L-CIV-204/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 4 OCTOBRE 2023

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Alexandre DILLMANN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) PERSONNE1.), retraité,
2) PERSONNE2.), sans état connu,
les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses principales,
parties demandereses sur reconvention,

les deux comparaissant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA fit donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à comparaître le 4 mai 2023 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'audience publique du 4 mai 2023, les débats furent fixés au 20 septembre 2023 (15H/JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 20 septembre 2023, les mandataires des parties firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs. Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 4 octobre 2023, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 14 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation des parties citées au paiement du montant de 14.843,71 euros du chef de la refacturation des frais de gaz, d'eau, d'électricité et autres générés durant la construction de l'immeuble appartenant aux cités, ce montant avec les intérêts légaux tels que de droit. Elle conclut également à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à la condamnation des parties citées aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à voir assortir le jugement à intervenir de la formule exécutoire.

1) Les moyens des parties :

À l'appui de sa demande introductive d'instance, la société anonyme SOCIETE1.) SA expose avoir conclu avec les parties défenderesses un contrat de vente en état futur d'achèvement, signé le 9 novembre 2018, relatif à un immeuble résidentiel basse consommation d'énergie à usage d'habitation et en cours de construction, sis à L-ADRESSE3.).

Suivant les clauses de l'acte notarié signé entre parties, les contrats relatifs à la consommation d'énergies telles qu'eau, électricité, gaz, souscrits par le vendeur, seraient continués à l'acquéreur qui devrait rembourser, à compter de l'acte de vente, les frais générés durant la période de construction et d'achèvement de l'immeuble, pris en charge par le constructeur.

Par une facture du 31 janvier 2023, cette mise en compte des frais générés aurait été adressée aux parties citées, en tenant compte d'une déduction par note de crédit du 2 mars 2023, pour un montant total de 14.843,71 euros. Pour

des raisons qui leur seraient propres, les nouveaux propriétaires refuseraient de s'acquitter de ce montant, de sorte que la demanderesse aurait dû avoir recours aux juridictions et à la contrainte judiciaire.

Lors des débats à l'audience du 20 septembre 2023, le mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) SA précise que les parties auraient convenu comment le transfert allait se passer et notamment par rapport à quels frais. Il a renvoyé aux articles 2 et 3 de l'acte notarié n° NUMERO2.) passé le 9 novembre 2018 par devant Maître Paul BETTINGEN, notaire de résidence à Niederaanven, pour en conclure que l'ensemble des frais résultant de contrats d'abonnements conclus par le vendeur pour les besoins de la construction, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, seraient continués à l'acquéreur qui prendrait également à charge l'ensemble des frais générés pendant la période de construction et de parachèvement.

La partie demanderesse fait préciser avoir émis une facture reprenant l'ensemble des factures émises par des sociétés tierces pour la période concernée et, en tenant compte d'un règlement réalisé par les parties citées et déduit sous forme de note de crédit, estime que sa demande en paiement du montant de 14.843,71 euros serait justifiée.

Il faudrait encore préciser qu'il y aurait un autre litige entre les parties ayant trait aux travaux eux-mêmes et qu'un premier rendez-vous d'expertise serait prévu pour début octobre 2023. L'actuelle instance se limiterait à la seule facture des frais relatifs aux relevés des compteurs sur place et devant être repris par les acquéreurs conformément à l'accord trouvé.

Le mandataire des consorts GROUPE1.) déclare contester la demande en soulignant l'absence de base légale précisée dans la citation, sans autrement s'y attarder.

Les parties défenderesses font confirmer avoir acquis un immeuble en construction dont les finitions, suivant le contrat, devraient être de très haut standing. Leur intention aurait été de réaliser plusieurs appartements à donner en location et d'en garder un pour leur propre usage.

Or, la société de construction aurait dû livrer cet immeuble pour le 30 octobre 2021, mais aurait eu un retard de plus d'une année, la réception ayant eu lieu début novembre 2022. À partir de cette date, les consorts GROUPE1.) auraient disposé d'un mois pour dénoncer les vices et malfaçons, ce qu'ils auraient fait dans un courrier du 1^{er} décembre 2022.

Elles entendraient également confirmer que les vices et malfaçons feraient l'objet d'une autre instance alors que la valeur effective de ce litige ne serait pas déterminable pour l'instant, une première mesure d'expertise étant prévue pour le 2 octobre 2023.

L'actuelle demande serait contestée pour plusieurs raisons :

- contrairement à l'article 3 de l'acte notarié, il n'y aurait pas eu de relevé des compteurs ni de preuve quant à la consommation effective au jour de la signature.

Les parties défenderesses soulèvent notamment la circonstance que l'abonnement postal n'aurait pas été expressément visé dans l'acte notarié, mais figurerait dans la facture, pour estimer que le décompte ne serait ni exact ni concluant.

Elles demandent dès lors au Tribunal de faire une interprétation des articles 2 et 3 de l'acte notarié pour déterminer quelles étaient les intentions effectives des parties, en soulignant que les consorts GROUPE1.) seraient la partie faible dans ce rapport.

Pour les parties défenderesses, le texte repris dans l'acte de vente serait clair et la société demanderesse ne saurait verser des factures pêle-mêle, non visées par ledit article, telles que celles relatives au réseau postal voire de la réservation de puissance. Il faudrait par conséquent les écarter.

- la société demanderesse ne verserait aucune preuve de paiement quant aux différentes factures invoquées.

Le mandataire des parties défenderesses estime ne jamais avoir été confronté à une demande de remboursement sans disposer d'une preuve de paiement effective dans le chef de celui qui la formule. Il conclut dès lors à ce que l'objet de la demande ne serait pas clairement déterminé voire déterminable pour justifier une condamnation.

Sur question du Tribunal, l'avocat déclare ne pas contester que les factures auraient été réceptionnées par la société anonyme SOCIETE1.) SA, mais mettre en cause leur prise en charge voire leur opposabilité faute de preuves de paiement.

Il faudrait également mentionner que par l'effet de l'acte de vente, il y aurait eu transfert de garde des compteurs respectifs dont les décomptes auraient été relevés et remis à l'acquéreur. Néanmoins, certaines factures empièteraient sur la période postérieure à l'acquisition. Sur question du Tribunal, les parties citées déclarent qu'ils auraient préféré disposer d'un décompte ventilé pour connaître le montant exact de leur redevance.

Les parties défenderesses entendent également préciser qu'elles auraient relevé un doublon dans la facturation par rapport à un décompte eau pour 1.601,48 euros qui aurait été relevé par elles et par la suite fait l'objet d'une note de crédit. Il se pourrait que d'autres inexactitudes se soient glissées dans le décompte, raison pour laquelle elles se rapporteraient à la sagesse du Tribunal pour établir l'exactitude du montant réclamé.

Sur question du Tribunal, le mandataire des consorts GROUPE1.) considère ne pas avoir demandé au Tribunal de reprendre toutes les factures

telles que résultant du décompte, mais ne précise pas ce qu'il entend par « rapport à la sagesse du Tribunal » à part une telle vérification.

Les consorts GROUPE1.) concluent dès lors à voir rejeter la demande telle que formulée actuellement au regard des imprécisions s'y trouvant.

À titre reconventionnel, ils se réfèrent à l'enveloppe budgétaire arrêtée dans le cahier des charges pour estimer, par rapport au carrelage, avoir droit à une moins-value au regard du choix d'un produit moins coûteux que le parquet initialement prévu, évaluée à 28.900 euros, et qui leur aurait été refusée à ce jour par la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Ils concluent dès lors à voir condamner la société adverse au paiement dudit montant et à une compensation avec une éventuelle condamnation, à supposer qu'il y en ait une.

En tout état de cause font-ils état de ce qu'ils estiment la société adverse en situation financière précaire eu égard à la conjoncture actuelle et concluent, pour le cas où une condamnation serait prononcée à leurs détriments, à les voir autoriser à procéder par voie de consignation auprès de la caisse afférente du montant en attendant l'issue de l'autre procédure en vices et malfaçons. Ils précisent vouloir éviter la situation de devoir payer un montant à la société demanderesse qui par la suite risque de chuter dans l'insolvabilité et de ne plus pouvoir faire de compensation, voire de paiement par rapport aux condamnations à venir.

L'indemnité de procédure adverse serait contestée alors qu'elle serait indue et excessive. Subsidiairement, si le Tribunal devait la prononcer néanmoins, il y aurait lieu de la réduire à de plus justes proportions.

La société anonyme SOCIETE1.) SA réplique en reprenant les moyens adverses un à un.

Quant à une interprétation à donner relativement aux articles 2 et 3 de l'acte notarié, la société demanderesse considère que la liste des contrats d'abonnements ne serait pas exclusive et ne se limiterait pas aux seuls frais relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité. Les deux articles viseraient les consommations d'énergie réalisées durant la phase de construction et d'achèvement du bâtiment, sans se limiter à un fournisseur en particulier. L'énumération serait purement indicative.

Quant aux règlements des factures, la partie adverse contesterait la demande faite pour la société demanderesse de fournir des preuves de paiement. Pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, cette preuve résulterait du fait qu'aucun des fournisseurs dont les factures sont visées dans le décompte n'aurait eu recours aux consorts GROUPE1.) pour obtenir un règlement non réalisé par le vendeur antérieurement à l'acte. Ce moyen serait purement dilatoire et non concluant, ceci d'autant plus que le décompte se baserait sur des factures émises par des tiers, non autrement impliqués dans

le rapport entre les parties en litige. La demanderesse n'aurait aucun intérêt à verser autre chose et pourrait justifier de l'ensemble des abonnements visés.

Quant à la contestation des factures relatives aux services de la société SOCIETE2.) SA, la société anonyme SOCIETE1.) SA maintient sa demande au regard du caractère purement indicatif des fournisseurs visés dans l'acte de vente.

Subsidiairement, à supposer que le Tribunal n'interprète autrement ledit article, la demanderesse entendrait exercer l'action « de in rem verso » à l'encontre des consorts GROUPE1.) qui auraient pu bénéficier d'une installation intégralement prise en charge par le constructeur sans contrepartie.

La demanderesse considère dès lors sa demande fondée et justifiée au regard des pièces versées et conclut à la condamnation telle qu'elle résulte de l'acte introductif d'instance.

Quant à la demande reconventionnelle, la partie demanderesse originaire soulève principalement l'incompétence ratione valoris de la Justice de Paix au regard du montant réclamé.

Subsidiairement, elle fait état de ce qu'il s'agirait d'une demande en compensation par rapport à une créance qui ne serait pas certaine, liquide et exigible. Une expertise aurait été ordonnée pour établir les vices et malfaçons soulevés par les parties défenderesses originaires et il appartiendrait à l'expert d'établir une potentielle moins-value quant au poste invoqué. En conséquence, l'établissement du montant demandé reconventionnellement serait sujet à des délais et retards. Conformément à la jurisprudence, elle ne serait dès lors pas recevable.

La demanderesse originaire conclut dès lors à voir rejeter la demande reconventionnelle, estimant qu'elle se heurte d'une part à l'incompétence de la juridiction et d'autre part à une nullité de fond.

Quant à la demande accessoire à voir autoriser les parties défenderesses originaires à procéder par voie de consignation du montant résultant d'une éventuelle condamnation, la société anonyme SOCIETE1.) SA rejette tout soupçon d'insolvabilité en son chef. Évidemment et à supposer que tous les clients allaient procéder de la sorte, elle se retrouverait à un moment donné confrontée à un problème de liquidité alors que tout argent lui revenant serait consigné et indisponible jusqu'à ce que les juridictions se soient prononcées quant aux éventuels litiges.

Elle conclut dès lors à voir rejeter cette demande qui ne serait aucunement fondée et maintient sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au regard de l'attitude des parties adverses dont la mauvaise foi serait indéniable au regard des moyens invoqués à l'audience.

2) La motivation :

- Quant à la demande principale :

Le Tribunal est saisi d'une demande en paiement de frais relatifs à des abonnements d'énergie conclus durant la phase de construction et d'aménagement d'un immeuble dirigée à l'encontre des acquéreurs sur base de l'acte de vente, ceux-ci la contestant en invoquant l'absence de preuves de paiement, des contrats d'abonnement non prévus initialement ainsi qu'une absence de transparence dans le décompte empiétant partiellement sur la période de reprise.

Il est constant en cause que la société anonyme SOCIETE1.) SA a procédé à la construction et à l'aménagement d'un immeuble sis à Luxembourg-ADRESSE3.), qui a été vendu en état futur d'achèvement suivant acte notarié n° NUMERO2.) reçu le 9 novembre 2018 par devant Maître Paul BETTINGEN, notaire de résidence à Niederanven.

Suivant les articles 2 et 3 figurant sub E – Charges et Conditions de la Vente, pages 17 et 18 dudit acte,

« 2. Conditions d'abonnements.

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité qui auront été souscrits par le vendeur des constructions seront continués par l'acquéreur et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.

3. Frais de chauffage :

Il est convenu entre les parties qu'à partir du jour de la vente, tous frais de chauffage, d'eau et d'électricité et d'installation de tous compteurs pendant la période de construction et de parachèvement de l'immeuble sont à charge de l'acquéreur. Un relevé des compteurs devra être fait par les parties préalablement à la signature du présent acte, avec photo à l'appui. »

Sur base de ces deux articles, la société anonyme SOCIETE1.) SA a émis en date du 31 janvier 2023 une facture n° NUMERO3.) reprenant toutes les positions refacturées avec les documents originaux en annexe.

Il échoit de préciser que les périodes visées dans les factures afférentes concernent pour certaines la période de décembre 2021 à août 2022 (gaz, décompte annuel, position 14, page 2) et pour la grande majorité les périodes d'octobre, de novembre et décembre 2022.

Les consorts GROUPE1.) contestent la mise en compte des factures relevant de la société SOCIETE2.) ainsi que les frais de résiliation de

puissance pour les parties communes qui, selon eux, n'auraient pas été visés par l'acte et demandent une interprétation des deux articles par le Tribunal.

Il résulte des deux textes tels que repris ci-dessus qu'ils ne contiennent pas une liste exhaustive des postes susceptibles d'une refacturation, cette circonstance étant déductible de la terminologie « tels que » figurant à la première phrase de l'article 2. Il en va de même de celle de « installation de tous compteurs pendant la période de construction et de parachèvement de l'immeuble » qui confirme ce listing non exhaustif.

Les parties défenderesses ne contestent aucunement que des frais afférents aient été engagés ni qu'elles sont les bénéficiaires finaux de ces installations.

En conséquence, la contestation des consorts GROUPE1.) des frais liés aux services de la société SOCIETE2.) voire de la résiliation est à écarter comme non fondée.

Il est ensuite invoqué que contrairement aux termes de l'article 3 de l'acte notarié, la société anonyme SOCIETE1.) SA n'aurait soumis aucun relevé des compteurs ni une preuve afférente pour justifier de la situation au jour de la signature de l'acte.

Force est de relever que non seulement l'article préqualifié impose un relevé des comptes aux deux parties, non exclusivement au vendeur, mais encore que le litige a trait à des refacturations pour les années 2021 et 2022, partant largement postérieures à la signature de l'acte en 2018.

Aucun élément du dossier ne permet d'établir que les défendeurs aient déjà émis des contestations par rapport aux postes refacturés antérieurement à la présente instance, de sorte que ce moyen est également à rejeter.

Les parties défenderesses entendent ensuite contester toute redevance au motif que la société anonyme SOCIETE1.) SA ne verse aucune preuve de paiement des factures afférentes.

Quoiqu'aucune preuve effective de paiement ne soit versée, il n'en est pas moins que sur les factures jointes en annexe de la pièce 1, farde I, de la demanderesse, figurent des tampons attestant la comptabilisation ainsi qu'un encodage multiligne qui sert en principe aux paiements.

Cette circonstance se trouve corroborée par le fait qu'aucune revendication n'ait été formulée pour l'un des multiples fournisseurs d'énergie et de services postaux à l'encontre des consorts GROUPE1.) suite à leur reprise en charge des paiements.

Il s'ensuit que la société requérante, de par l'ensemble de ces circonstances, justifie avoir honoré ses engagements et que les moyens de contestation basés sur cet argument sont à écarter comme non fondés.

Les parties défenderesses estiment ensuite le décompte imprécis alors que des factures incluses dans le décompte seraient à cheval sur la période de reprise de frais à leur charge suite à la réception du 4 novembre 2022. Sur question du Tribunal, elles précisent avoir préféré une ventilation aux fins de pouvoir déterminer la partie redue antérieurement, par la société de construction, et celle redue par eux, postérieurement à la remise des clés.

Le Tribunal constate que conformément au texte de l'acte notarié, les frais y indiqués, redus aux différents prestataires antérieurement à la remise des clés au jour de la réception sont imputables aux parties acquéreuses qui par la suite ne font que les reprendre à leur compte.

Il s'ensuit qu'une ventilation ne saurait être utile qu'à la partie venderesse dans la mesure où elle saura quand arrêter sa prise en charge des frais pour ensuite les refacturer aux acquéreurs, mais non à ces derniers qui de toute façon devront prendre à leur charge les montants visés, peu importe s'ils aient été générés antérieurement ou postérieurement à la remise des clés.

Ce moyen est dès lors également à écarter.

L'avocat des consorts GROUPE1.) fait encore état de ce qu'il pourrait y avoir une erreur dans le décompte adverse sans pour autant approfondir son moyen.

Or, en l'absence d'une contestation effective et sérieuse, cet argument n'est pas non plus à retenir.

Eu égard aux développements qui précèdent, il s'avère qu'aucune des contestations émises n'est justifiée, de sorte que la demande en condamnation formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA est à déclarer fondée et justifiée pour le montant y indiqué.

Les parties défenderesses demandent qu'en cas de condamnation à leur encontre, elles soient autorisées à procéder par consignation du montant auprès de la Caisse de Consignation aux fins de sauvegarder leurs droits et prétentions à l'encontre de la partie demanderesse dont la situation financière est estimée à risque eu égard à la conjoncture générale et les problèmes financiers des sociétés de construction en général.

Elles précisent que des mesures d'expertise seraient en cours, le premier rendez-vous étant prévu pour le 2 octobre 2023, pour déterminer les vices et malfaçons dont la société adverse serait considérée responsable et voudraient éviter de devoir lui régler un montant sans pour autant pouvoir récupérer les moins-values devant le cas échéant leur revenir selon l'issue des instances à venir.

La société anonyme SOCIETE1.) SA s'oppose à une telle mesure alors qu'elle assure que sa solvabilité est intacte et que les parties adverses feraient de la spéculation en se prévalant de potentielles condamnations dans des instances futures pour la justifier.

En vertu de la loi du 29 avril 1999 sur les consignations auprès de l'État, une partie peut en effet être autorisée notamment par jugement à procéder par voie de consignation d'une somme d'argent, à supposer que le créancier refuse de l'accepter.

En l'espèce, la finalité des consorts GROUPE1.) pour procéder par voie de consignation n'est pas de se libérer de leur créance, alors qu'ils auraient pu le faire volontairement conformément à l'article 1^{er}, alinéa 2 de ladite loi, mais de pouvoir assurer une compensation avec un événement éventuel futur devant résulter d'une autre procédure judiciaire.

Il n'y a partant pas lieu d'autoriser les parties défenderesses à procéder par voie de consignation.

- Quant à la demande reconventionnelle :

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), concluent à se voir allouer le montant de 28.900 euros résultant d'un courrier de mise en demeure officiel du 3 mars 2023 adressé par le mandataire des parties demanderesses sur reconvention au mandataire de la partie défenderesse sur reconvention. Il s'agit selon les intéressés d'une moins-value résultant du remplacement du parquet initialement prévu suivant le cahier des charges par du carrelage payé suivant facture séparée par les demandeurs sur reconvention.

La défenderesse sur reconvention fait soulever une irrecevabilité de la demande reconventionnelle alors que le montant ne serait pas défini et devrait faire l'objet d'une évaluation par voie d'expertise et pour cause d'une incompétence ratione valoris du juge de Paix pour en connaître.

Sur question du Tribunal, le mandataire des consorts GROUPE1.) estime qu'il s'agit d'une défense quant à la prétention principale de la société adverse et que sa demande serait recevable.

Suivant l'article 11 du nouveau code de procédure civile, « *le juge de paix connaît de toute demande reconventionnelle qui, par sa nature et sa valeur est dans les limites de la compétence, alors même que le chiffre total des demandes principale et reconventionnelle excéderait les limites de sa compétence.*

Lorsque seule la demande reconventionnelle excède les limites de sa compétence, il pourra, soit retenir le jugement de la demande principale, soit renvoyer sur le tout les parties à se pourvoir devant le tribunal d'arrondissement ».

Cet article subit une exception, prévue à l'article 13 dudit code, à savoir : « *Il connaît des demandes reconventionnelles en dommages et intérêts fondées exclusivement sur la demande principale elle-même à quelque*

somme qu'elles puissent monter et statue en dernier ressort si la demande principale est en dernier ressort ».

Force est de constater que la demande reconventionnelle n'est pas liée à la demande principale par une connexité résultant de sa nature réparatrice d'un dommage qui en résulterait.

Il s'ensuit que le juge de Paix doit l'apprécier conformément au deuxième alinéa de l'article 11, lu en combinaison avec l'article 2 modifié du prédict code.

Suivant ces deux articles, le juge de Paix ne peut connaître des demandes reconventionnelles que lorsqu'elles se trouvent dans les limites de sa compétence, fixée à 15.000 euros.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce et la demande reconventionnelle n'étant pas une en dommages-intérêts liée à la demande principale, la juridiction saisie doit se déclarer incompétente pour en connaître.

- Quant aux demandes accessoires :

La société anonyme SOCIETE1.) SA conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, demande contestée par les parties adverses qui concluent principalement à son débouté et subsidiairement à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il résulte des éléments du dossier que les parties ont, suivant contrat notarié, conclu à ce que les frais d'énergie et autres générés durant la phase de construction de l'immeuble vendu et de son parachèvement sont avancés par la société anonyme SOCIETE1.) SA et refacturés aux consorts GROUPE1.) jusqu'à la réception avec remise des clés, date à partir de laquelle ces derniers en sont seuls redevables.

Malgré cet arrangement les parties défenderesses refusent de s'exécuter pour la dernière période de cet engagement, obligeant la société demanderesse à agir en justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 1.500 euros étant jugé adéquat.

La partie demanderesse sollicite également l'exécution provisoire du présent jugement. Or en l'absence de l'indication d'un motif d'urgence, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge des consorts GROUPE1.), parties qui succombent.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande principale en la pure forme,

la **dit** fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 14.843,71 (quatorze mille huit cent quarante-trois virgule soixante-et-onze) euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 22 février 2023, et jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à consigner ce montant auprès de la Caisse de Consignation en attendant l'issue d'autres instances non autrement déterminées,

reçoit la demande reconventionnelle en la pure forme,

se déclare incompetent ratione valoris pour en connaître,

dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 1.500 (mille cinq cents) euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de la formule exécutoire,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN